

4. Реалізація процесів девелопменту в одній з трьох наступних форм: будівництво нерухомості; реконструкція нерухомості; розвиток або відновлення земельних ділянок.

5. Полісуб'єктність як участь в процесах девелопменту нерухомості допоміжних суб'єктів.

6. Оформлення і упорядкування правовідносин девелопменту нерухомості через складну розгалужену систему цивільно-правових договорів.

7. Необхідність забезпечення комплексного правового регулювання через систему загальних та спеціальних нормативно-правових актів, які покликані врегулювати як суто девелоперська діяльність, так і допоміжні різновиди професійної діяльності широкого кола суб'єктів, залучених в процеси девелопменту нерухомості.

Наведений перелік основних характеристик девелопменту нерухомості в значній мірі дозволяє досягнути масштабність і поліструктурність процесів, що реалізуються під час втілення в життя проектів розвитку нерухомості, а також осмислити роль окремих суб'єктів в цих процесах, що в свою чергу дає змогу забезпечити науково обґрунтовану розробку найбільш ефективних механізмів правового регулювання девелопменту нерухомості.

Список використаної літератури:

1. Литвиненко К.О. Комерційна нерухомість як інтегрована категорія ринку // Економіка Крима. — 2012. — № 3(40). — С. 161-165.
2. Смолярчук Н.Ю. Формування механізму ефективного девелопменту на регіональному ринку нерухомості // Наука й економіка. — 2009. — № 4(16). — С. 138-142.

КІЗЛОВ С. А.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
аспірант кафедри цивільного права

ІСТОРИЧНЕ ПІДҐРУНТЯ ФОРМУВАННЯ ІНСТИТУТУ ОБМЕЖЕНЬ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

З найдавніших часів люди в процесі своєї життєдіяльності вступають між собою в певні суспільні відносини, більшість з яких регулюються нормами права і відповідно називаються правовими відносинами. Значна частина правових відносин виникає з приводу створення, придбання, відчуження, використання різного майна. Римське цивільне право спочатку знало державну і громадську власність на землю і

приватну власність на інше майно. Закони XII таблиць уже згадують про право власності, яке в ті часи позначалося терміном *dominium*, до якого додавали *ex jure Quiritium* — власність за правом квіритів. Цим римляни хотіли підкреслити стародавність, а отже, стійкість і недоторканність відносин власності. Спочатку цим терміном позначалися все права на річ, вся сукупність повноти влади. Однак вже з I ст. н. е. римляни відмежовують визначення терміна *dominium*. З кінця класичного періоду (III ст. н. е.) власність стали позначати терміном *proprietas*, що застосовувався виключно для права власності як повного і абсолютного правового панування особи над річчю, вищого серед інших речових прав. Аналогічне визначення права власності було закріплено в Кодифікації Юстиніана через застосування терміна *plena in re potestas* — повна влада над річчю [1].

Обсяг і межі права приватної власності римляни визначали за допомогою категорії правомочностей власника. Сукупність цих правомочностей складала зміст права власності. Римський власник мав такі правомочності: право володіння (*jus possidendi*); право користування (*jus utendi*); право розпорядження (*jus abutendi*); право отримувати доходи (*jus fruendi*); право захисту (*jus vindicandi*). Однак з часом, помітивши, що деякі правомочності в певній мірі повторюють один одного, римляни звузили їх до трьох-право володіння (*jus possidendi*), право користування (*jus utendi*) і право розпорядження (*jus abutendi*), що охоплюють всі можливі форми і способи впливу власника на річ і в той же час відмежовує посягання інших осіб на цю ж річ [2].

Сучасне цивільне право правом власності визнає право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб (ст. 316 ЦК України).

За своєю правовою природою відносини власності потребують регулювання з боку держави, право власності може бути обмежено, а держава вправі вживати певних заходів втручання в право власності, у тому числі й позбавляти осіб власності. При цьому в таких діях держава повинна дотримуватися усталених принципів правомірного втручання. Загальноприйнятою є вимога закону до здійснення права власності в рамках дозволеної поведінки. З цього погляду дозволеною є поведінка з урахуванням таких вимог до неї, як розумність і сумлінність, охорона довкілля, додержання моральних засад суспільства.

Як встановлює О.О. Михайленко, здійснення суб'єктивного права в кожному окремому випадку досягається за допомогою певних способів. Вибір конкретного способу здійснення права залежить від власного розсуду управоможеної особи. Встановлено, що розсуд власника являє собою правомірну, інтелектуально-вольову діяльність по вибору та застосуванню найоптимальнішого варіанта реалізації права приватної власності. Його характерні риси полягають: у правомірності; інтелектуально-вольовому характері діяльності по пошуку найбільш ефективного способу здійснення права та його практичному застосуванню;

наявності в особи титулу власника та бажання його реалізувати; існуванні диспозитивної норми, що дозволяє застосування суб'єктивного підходу до здійснення права [3].

Обмеження права власності відповідно припускають ніяковість власника, які, за словами Д.І. Мейера, виражаються в позбавленні можливості здійснити ту чи іншу дію щодо речі, яке він міг би зробити за змістом права власності, або в накладенні обов'язки терпіти щонебудь з боку інших, тобто допустити певні дії інших осіб щодо речі, хоча за змістом права власності він міг би їх і не допускати [4].

Ця вимога закріплена в ст. 320 ЦК України. Особа повинна дотримуватися і звичайних вимог, якими є звичаї як правила поведінки, що не встановлені актами цивільного законодавства, але разом з тим є усталеними у певній сфері цивільних відносин. І хоча звичаї загально-регулятивної значущості не мають, вони також відіграють певну роль у регулюванні суспільних відносин (ст. 7 ЦК України) в тому числі стосовно встановлення меж права власності. Ці межі має кожне право, як і право власності.

Вимоги до власників, які вступають між собою у відносини, висуваються й позитивним правом (законом). З погляду позитивного підходу будь-яка норма надає власникові право або забороняє щонебудь робити, зобов'язує його утримуватися від певних дій щодо його майна або дотримуватися певного порядку здійснення ним своїх прав.

Отже, норма права, передбачаючи волю учасників суспільних відносин, що регулюються нею, встановлює одночасно і межі їх вільної поведінки.

Список використаної літератури:

1. Дигесты Юстиниана. Избранные фрагменты в переводе и с примечаниями И. С. Перетерского. — Москва, 1984.
2. Новицкий И. Б. Римское частное право: Учебник / И. Б. Новицкий, И. С. Перетерский. — Москва : Юрист, 1997. — 448 с.
3. Михайленко О. О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України : дис. канд. : 12.00.03 / Михайленко О. О. — Харків, 2003.
4. Мейер Д. И. Русское гражданское право: В 2 ч. Ч. 2. / Д. И. Мейер. — По испр. у и доп. 8-му изд., 1902. — Москва : Статут, 1997. — 455 с.